
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 436/2023

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. BRUNO CONCA



FARA GERA D'ADDA VIA TRENTO



FARA GERA D'ADDA VIA TRENTO

PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Codice fiscale: MNZDVD76C27A794W
Studio in: Via Pietro Moroni 30 - 24036 Ponte San Pietro
Email: davidemanzoni@libero.it
Pec: davide.manzoni@archiworldpec.it

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Località/Frazione
Via Trento 9

INDICE

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	9
Corpo: AUTORIMESSA	9
2. DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
Corpo: AUTORIMESSA	11
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: AUTORIMESSA	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: AUTORIMESSA	12
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: AUTORIMESSA	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	16
Corpo: AUTORIMESSA	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: AUTORIMESSA	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita	18

Lotto: 002 - LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: AUTORIMESSA	19
2. DESCRIZIONE	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: AUTORIMESSA	21
3. PRATICHE EDILIZIE	21
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	22
Corpo: AUTORIMESSA	22
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	22
Corpo: AUTORIMESSA	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	24
Corpo: AUTORIMESSA	24
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	24
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: AUTORIMESSA	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: AUTORIMESSA	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28
Regime fiscale della vendita	28

Lotto: 003 - LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
Corpo: AUTORIMESSA	29
2. DESCRIZIONE	31
DESCRIZIONE GENERALE	31
Corpo: AUTORIMESSA	31

3. PRATICHE EDILIZIE	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	32
Corpo: AUTORIMESSA	32
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
Corpo: AUTORIMESSA	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	34
Corpo: AUTORIMESSA	34
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	34
Corpo:.....	35
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	35
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	36
Corpo: AUTORIMESSA	36
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	37
Corpo: AUTORIMESSA	37
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	37
11. STATO DI POSSESSO	37
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	37
Criterio di stima	37
Fonti d'informazione	38
Valutazione corpi.....	38
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38
Regime fiscale della vendita	38

Lotto: 004 - LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	39
Corpo: AUTORIMESSA	39
2. DESCRIZIONE	41
DESCRIZIONE GENERALE	41
Corpo: AUTORIMESSA	41
3. PRATICHE EDILIZIE	41
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	42
Corpo: AUTORIMESSA	42
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	42
Corpo: AUTORIMESSA	42
5. CONFORMITÀ CATASTALE	44

Corpo: AUTORIMESSA	44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	44
Corpo:.....	45
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	45
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	46
Corpo: AUTORIMESSA	46
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	47
Corpo: AUTORIMESSA	47
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	47
11. STATO DI POSSESSO	47
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	47
Criterio di stima	47
Fonti d'informazione	48
Valutazione corpi.....	48
Adegamenti e correzioni della stima.....	48
Prezzo base d'asta del lotto.....	48
Regime fiscale della vendita	48

Lotto: 005 - LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	49
Corpo: AUTORIMESSA	49
2. DESCRIZIONE	51
DESCRIZIONE GENERALE	51
Corpo: AUTORIMESSA	51
3. PRATICHE EDILIZIE.....	51
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	52
Corpo: AUTORIMESSA	52
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	52
Corpo: AUTORIMESSA	52
5. CONFORMITÀ CATASTALE	54
Corpo: AUTORIMESSA	54
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	54
Corpo:.....	55
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	55
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	56
Corpo: AUTORIMESSA	56

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	57
Corpo: AUTORIMESSA	57
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	57
11. STATO DI POSSESSO	57
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	57
Criterio di stima	57
Fonti d'informazione	58
Valutazione corpi.....	58
Adeguamenti e correzioni della stima.....	58
Prezzo base d'asta del lotto.....	58
Regime fiscale della vendita	58

Lotto: 006 - LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	59
Corpo: AUTORIMESSA	59
2. DESCRIZIONE	61
DESCRIZIONE GENERALE	61
Corpo: AUTORIMESSA	61
3. PRATICHE EDILIZIE	61
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	62
Corpo: AUTORIMESSA	62
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	62
Corpo: AUTORIMESSA	62
5. CONFORMITÀ CATASTALE	64
Corpo: AUTORIMESSA	64
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	64
Corpo:.....	65
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	65
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	66
Corpo: AUTORIMESSA	66
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	67
Corpo: AUTORIMESSA	67
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	67
11. STATO DI POSSESSO	67
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	67
Criterio di stima	67

Fonti d'informazione	68
Valutazione corpi.....	68
Adeguamenti e correzioni della stima.....	68
Prezzo base d'asta del lotto.....	68
Regime fiscale della vendita	68

Lotto: 007 - LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	69
Corpo: AUTORIMESSA	69
2. DESCRIZIONE	71
DESCRIZIONE GENERALE	71
Corpo: AUTORIMESSA	71
3. PRATICHE EDILIZIE.....	71
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	72
Corpo: AUTORIMESSA	72
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	72
Corpo: AUTORIMESSA	72
5. CONFORMITÀ CATASTALE	74
Corpo: AUTORIMESSA	74
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	74
Corpo:.....	75
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	75
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	76
Corpo: AUTORIMESSA	76
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	77
Corpo: AUTORIMESSA	77
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	77
11. STATO DI POSSESSO	77
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	77
Criterio di stima	77
Fonti d'informazione	78
Valutazione corpi.....	78
Adeguamenti e correzioni della stima.....	78
Prezzo base d'asta del lotto.....	78
Regime fiscale della vendita	78

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. BRUNO CONCA
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-02-2024 alle 09:10
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenuto: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Davide Manzoni
Data nomina: 05-10-2023
Data giuramento: 14-10-2023
Data sopralluogo: 07-11-2023

Cronologia operazioni peritali: 14-10-2023 si è prestato giuramento ed accettato l'incarico; 14-10-2023 sono iniziate le ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto e Conservatoria); 15-10-2023 sono stati richiesti gli atti di provenienza storici (evasa in data 17-10-2023); 16-10-2023 è stata protocollata la richiesta di accesso agli atti per la presa visione delle pratiche edilizie presso il Comune di Fara Gera d'Adda (evasa in data 25-10-2023); 17-10-2023 è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate la verifica di eventuali contratti registrati (non evasa); 17-10-2023 è stata richiesta la visura camerale del convenuto (istanza evasa in data 19-10-2023); 25-10-2023 sono state visionate le pratiche edilizie presso il Comune di Fara Gera d'Adda; 26-10-2023 è stata richiesta la documentazione all'amministratore del condominio (evasa in data 01-12-2023); 23-11-2023 è stato eseguito il sopralluogo congiunto con il custode giudiziario; 06-12-2023 sono terminate le ricerche catastali ed ipotecarie.

Beni in **Fara Gera D'adda (BG)**
Via Trento 9

Lotto: 001 - LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata a OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio FA/2, particella 4775, subalterno 28, indirizzo Via Trento 9, piano Interrato, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 28, superficie mq. 30, rendita € 53,50

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 4775 SUBALTERNO 28

Il subalterno 28 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 154214 del 13-05-2010 a seguito di denuncia di avvenuta demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010 con soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio 2 particella 2908 subalterno 1, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 701

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2099 del 15-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2811 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 702

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2081 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2812 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5531 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 314 subalterno 703 graffata con particella 2908 subalterno 4.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2080 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2813 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità

immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5530 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 2.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2
 Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3
 Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5529 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 3.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3
 Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 1
 Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 2
 Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 3
 Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3467
 Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. L'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4775
 Le particelle 4775 e 4774 sono generate quali Enti Urbani con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 con soppressione delle particelle 314, 4776, 4777, 3465 e 3467.
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 314
 La particella 314 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLE 4776 e 4777
 Le particelle 4776 e 4777 sono generate con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 della particella 2908
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 2908
 La particella 2908 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502630 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3465
 La particella 3465 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502632 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988
 RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3467
 La particella 3467 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 135612 del 05-12-1985. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrale, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,230.
Confini: La particella 4775 confina a nord con la Via Trento e la particella 4774 (area urbana ad uso pubblico quale urbanizzazione ancora intestata al convenuto), confina ad est con le particelle 268, 2028, 4808 e 4809, confina a sud con la particella 2063, confina ad ovest con la particella 302. L'autorimessa, al piano interrato, si affaccia a nord con corsello di manovra comune, confina ad est con corsello di manovra comune, confina a sud con altra unità immobiliare, confina ad ovest con altra unità immobiliare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Comune di Fara Gera d'Adda in Via Trento. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda nord.

Attrazioni storiche: Linificio Canapificio Nazionale - Palazzo dei Vescovi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/35 Casello di Treviglio 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Treviglio 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è ubicata al piano interrato ed è accessibile attraverso rampa carrale e corsello di manovra comuni con ingressi da Via Trento. La struttura è in blocchi di calcestruzzo cavi e solaio prefabbricato con lastra predalles. La pavimentazione in calcestruzzo industriale. Possiede la sola predisposizione per l'impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Superficie complessiva di circa mq **30,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Trento; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale Piano Attuativo di recupero Sant'Alessandro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2007 al n. di prot. 4974

NOTE: Permesso di costruire volturato in data 23-10-2007 a favore di OMISSIS.

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 10/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/09/2008 al n. di prot. 6274

Numero pratica: 46

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Variante al Permesso di costruire 10/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2010 al n. di prot. 7004

Abitabilità/agibilità in data 22/01/2011 al n. di prot. 797

NOTE: L'agibilità, non essendo intervenute richieste integrative da parte del Comune di Fara Gera d'Adda e trascorsi 60 giorni dall'avvenuto deposito, si ritiene rilasciata per silenzio/assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello edilizio si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 44 e 45 pubblicato sul BURL numero 16 del 17-04-2013
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 59 del Piano delle Regole : 1. Gli ambiti sono prevalentemente destinati alla residenza. 2. Sono consentite anche le seguenti attività: collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività commerciali; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio- assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; attività artigianali di servizio e compatibili con il contesto; parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 3. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. 4. E' ammessa la posa di manufatti in legno o ferro imbullonati al suolo privi di copertura impermeabile come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. I

	<p>manufatti devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di pertinenza. Tali interventi sono sottoposti alla preventiva comunicazione ex art. 6 DPR 380/2001 e non costituiscono incremento alla Src purchè: siano completamente aperti al perimetro abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); abbiano altezza inferiore a m 2,40 e superficie massima di mq 18,00. E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Src sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. 5. All'interno dell'area perimetrata in località Badalasco è vietata la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. A compensazione di tale limitazione al piano terra degli edifici viene ammessa la possibilità di edificare autorimesse, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale, nonché, nel limite massimo del 20% della superficie utile residenziale, di locali di servizio alla residenza quali lavanderie, ripostigli, depositi, locali tecnologici, ove non è prevista la permanenza di persone se non per uso saltuario. Tali spazi non possono avere altezza massima interna superiore a m 2,40, escludendo, con tali caratteristiche, la loro computazione dall'applicazione dei rapporti di utilizzazione e copertura.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano Attuativo di Recupero "Sant'Alessandro"
Estremi delle convenzioni:	Segretario Generale Comune repertorio numero 919 del 19-01-2007 trascritto a Bergamo in data 15-02-2007 ai numeri 10042/6030.
Obblighi derivanti:	Il Piano Attuativo prevedeva la demolizione dei fabbricati ad uso residenziale e di attrezzature agricole esistenti per un volume di mc. 4.559,23; la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale per un volume pari all'esistente autorizzato; la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico derivanti dagli standard urbanistici per una superficie complessiva da cedere di mq. 347,71; che gli impegni fissati a carico dei richiedenti dall'atto sono obbligatori per gli stessi, successori o aventi causa. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate entro 5 anni dall'approvazione del Piano Attuativo e comunque prima di aver ultimato gli edifici. L'amministrazione comunale non rilascerà il Certificato di Agibilità se gli edifici risulteranno sprovvisti delle opere idonee, compresa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e non avranno interamente adempiuto a tutti gli obblighi della convenzione. Il Piano Attuativo prevede i seguenti dati progettuali: superficie territoriale e fondiaria mq. 3.278,04 - superficie residenziale complessiva edificabile mq. 1.519,75 - superficie copribile ammessa mq. 938,41 - altezza massima degli edifici ml. 11 al colmo - volume massimo ammesso pari all'esistente autorizzato mc. 4.559,23.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da convenzionamento
Rapporto di copertura:	come da convenzionamento
Altezza massima ammessa:	come da convenzionamento
Volume massimo ammesso:	come da convenzionamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello urbanistico si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale è stata ritenuta idonea per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 1 (scheda protocollo 2811), ed il citato fabbricato rurale al N.C.T. alla partita 2358 ora particella 3465 (Ente Urbano) di are 17 ca 70.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65773/37666. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 13/02/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 13/02/2002 al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65772/37665. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente

comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702 ed al foglio FA/2 particella 3467. Soggetto venditore : OMISSIS proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3. Soggetti venditori : OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 25/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di modifica denominazione e sede societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS in liquidazione ha mutato la propria denominazione in OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva al ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Si evidenzia che in essa non viene riportata la provenienza storica delle unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 3465 subalterni 1, 2 e 3. Tale ricostruzione è stata completata dallo scrivente perito stimatore, richiamando la denuncia di successione in morte di OMISSIS trascritta in data 28-05-1984 ai numeri 13856/11697. L'atto di provenienza storico trascritto in data 30-09-1961 ai numeri 11772/9974 non corrisponde con quanto elencato nella certificazione notarile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2023 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscozione attiva a favore di contro OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 6.602.344,48; Importo capitale: € 3.301.172,24;

Note: L'ipoteca è iscritta contro OMISSIS in liquidazione, ora OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. Il soggetto passivo era la OMISSIS ora OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al

foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467. L'ipoteca risulta annotata in data 02-07-2010 ai numeri 36591/9170 a seguito di atto notarile per frazionamento in quote redatto dal Notaio OMISSIS in data 03-06-2010 repertorio numero 80858/9470. All'unità immobiliare del LOTTO 1 viene attribuita una quota di ipoteca pari a € 35.200,00 con importo capitale pari a € 17.600,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO SANT'ALESSANDRO;

A rogito di OMISSIS in data 19/01/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2007 ai nn. OMISSIS;

La convenzione urbanistica richiama unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio FA/2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 110.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 900.

L'amministratore del condominio comunica in data 01-12-2023 che le spese totali non versate come da preventivo d'esercizio al 31-07-2023 sono pari a € 900 per arrotondamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrale, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,230.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Presenza di regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'amministratore ha comunicato che il condominio ha depositato un decreto ingiuntivo contro l'esecutato in merito alle passività delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	30,00	1,00	30,00
		30,00		30,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 590

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di autorimesse con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 500,00.;
 Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2022.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
 Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	30,00	€ 500,00	€ 15.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 15.000,00
Valore corpo			€ 15.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	30,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.250,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 11.850,00
Valore diritto e quota	€ 11.850,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.850,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Lotto: 002 - LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata a OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio FA/2, particella 4775, subalterno 34, indirizzo Via Trento 9, piano Interrato, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 43, superficie mq. 46, rendita € 82,17

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 4775 SUBALTERNO 34

Il subalterno 34 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 154214 del 13-05-2010 a seguito di denuncia di avvenuta demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010 con soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio 2 particella 2908 subalterno 1, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 701

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2099 del 15-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2811 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 702

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2081 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2812 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5531 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 314 subalterno 703 graffata con particella 2908 subalterno 4.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2080 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2813 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5530 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 2.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità

immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5529 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 3.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3467

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. L'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4775

Le particelle 4775 e 4774 sono generate quali Enti Urbani con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 con soppressione delle particelle 314, 4776, 4777, 3465 e 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 314

La particella 314 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLE 4776 e 4777

Le particelle 4776 e 4777 sono generate con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 della particella 2908

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 2908

La particella 2908 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502630 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3465

La particella 3465 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502632 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3467

La particella 3467 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 135612 del 05-12-1985. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrabile, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,880.

Confini: La particella 4775 confina a nord con la Via Trento e la particella 4774 (area urbana ad uso pubblico quale urbanizzazione ancora intestata al convenuto), confina ad est con le particelle 268, 2028, 4808 e 4809, confina a sud con la particella 2063, confina ad ovest con la particella 302. L'autorimessa, al piano interrato, confina a nord con corsello di manovra comune ed altra unità immobiliare, si affaccia ad est su corsello di manovra comune, confina a sud con vani comuni, confina ad ovest con altra unità immobiliare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Comune di Fara Gera d'Adda in Via Trento. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda nord.

Attrazioni storiche: Linificio Canapificio Nazionale - Palazzo dei Vescovi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/35 Casello di Treviglio 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Treviglio 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è ubicata al piano interrato ed è accessibile attraverso rampa carrale e corsello di manovra comuni con ingressi da Via Trento. La struttura è in blocchi di calcestruzzo cavi e solaio prefabbricato con lastra predalles. La pavimentazione in calcestruzzo industriale. Possiede la sola predisposizione per l'impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Superficie complessiva di circa mq **46,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Trento; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale Piano Attuativo di recupero Sant'Alessandro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2007 al n. di prot. 4974

NOTE: Permesso di costruire volturato in data 23-10-2007 a favore di OMISSIS.

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 10/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/09/2008 al n. di prot. 6274

Numero pratica: 46

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Variante al Permesso di costruire 10/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2010 al n. di prot. 7004

Abitabilità/agibilità in data 22/01/2011 al n. di prot. 797

NOTE: L'agibilità, non essendo intervenute richieste integrative da parte del Comune di Fara Gera d'Adda e trascorsi 60 giorni dall'avvenuto deposito, si ritiene rilasciata per silenzio/assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello edilizio si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 44 e 45 pubblicato sul BURL numero 16 del 17-04-2013
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 59 del Piano delle Regole : 1. Gli ambiti sono prevalentemente destinati alla residenza. 2. Sono consentite anche le seguenti attività: collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività commerciali; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio- assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; attività artigianali di servizio e compatibili con il contesto; parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 3. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. 4. E' ammessa la posa di manufatti in legno o ferro imbullonati al suolo privi di copertura impermeabile come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. I manufatti devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di per-

	<p>tinenza. Tali interventi sono sottoposti alla preventiva comunicazione ex art. 6 DPR 380/2001 e non costituiscono incremento alla Src purchè: siano completamente aperti al perimetro abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); abbiano altezza inferiore a m 2,40 e superficie massima di mq 18,00. E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Src sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. 5. All'interno dell'area perimetrata in località Badalasco è vietata la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. A compensazione di tale limitazione al piano terra degli edifici viene ammessa la possibilità di edificare autorimesse, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale, nonché, nel limite massimo del 20% della superficie utile residenziale, di locali di servizio alla residenza quali lavanderie, ripostigli, depositi, locali tecnologici, ove non è prevista la permanenza di persone se non per uso saltuario. Tali spazi non possono avere altezza massima interna superiore a m 2,40, escludendo, con tali caratteristiche, la loro computazione dall'applicazione dei rapporti di utilizzazione e copertura.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano Attuativo di Recupero "Sant'Alessandro"
Estremi delle convenzioni:	Segretario Generale Comune repertorio numero 919 del 19-01-2007 trascritto a Bergamo in data 15-02-2007 ai numeri 10042/6030.
Obblighi derivanti:	<p>Il Piano Attuativo prevedeva la demolizione dei fabbricati ad uso residenziale e di attrezzature agricole esistenti per un volume di mc. 4.559,23; la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale per un volume pari all'esistente autorizzato; la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico derivanti dagli standard urbanistici per una superficie complessiva da cedere di mq. 347,71; che gli impegni fissati a carico dei richiedenti dall'atto sono obbligatori per gli stessi, successori o aventi causa. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate entro 5 anni dall'approvazione del Piano Attuativo e comunque prima di aver ultimato gli edifici. L'amministrazione comunale non rilascerà il Certificato di Agibilità se gli edifici risulteranno sprovvisti delle opere idonee, compresa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e non avranno interamente adempiuto a tutti gli obblighi della convenzione. Il Piano Attuativo prevede i seguenti dati progettuali: superficie territoriale e fondiaria mq. 3.278,04 - superficie residenziale complessiva edificabile mq. 1.519,75 - superficie copribile ammessa mq. 938,41 - altezza massima degli edifici ml. 11 al colmo - volume massimo ammesso pari all'esistente autorizzato mc. 4.559,23.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da convenzionamento
Rapporto di copertura:	come da convenzionamento
Altezza massima ammessa:	come da convenzionamento
Volume massimo ammesso:	come da convenzionamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello urbanistico si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale è stata ritenuta idonea per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 1 (scheda protocollo 2811), ed il citato fabbricato rurale al N.C.T. alla partita 2358 ora particella 3465 (Ente Urbano) di are 17 ca 70.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65773/37666. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 13/02/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 13/02/2002 al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65772/37665. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente

comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702 ed al foglio FA/2 particella 3467. Soggetto venditore : OMISSIS proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3. Soggetti venditori : OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 25/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di modifica denominazione e sede societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS in liquidazione ha mutato la propria denominazione in OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva al ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Si evidenzia che in essa non viene riportata la provenienza storica delle unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 3465 subalterni 1, 2 e 3. Tale ricostruzione è stata completata dallo scrivente perito stimatore, richiamando la denuncia di successione in morte di OMISSIS trascritta in data 28-05-1984 ai numeri 13856/11697. L'atto di provenienza storico trascritto in data 30-09-1961 ai numeri 11772/9974 non corrisponde con quanto elencato nella certificazione notarile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2023 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 6.602.344,48; Importo capitale: € 3.301.172,24;

Note: L'ipoteca è iscritta contro OMISSIS in liquidazione, ora OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. Il soggetto passivo era la OMISSIS ora OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al

foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467. L'ipoteca risulta annotata in data 02-07-2010 ai numeri 36591/9170 a seguito di atto notarile per frazionamento in quote redatto dal Notaio OMISSIS in data 03-06-2010 repertorio numero 80858/9470. All'unità immobiliare del LOTTO 2 viene attribuita una quota di ipoteca pari a € 57.600,00 con importo capitale pari a € 28.800,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO SANT'ALESSANDRO;

A rogito di OMISSIS in data 19/01/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2007 ai nn. OMISSIS;

La convenzione urbanistica richiama unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio FA/2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 165.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.300.

L'amministratore del condominio comunica in data 01-12-2023 che le spese totali non versate come da preventivo d'esercizio al 31-07-2023 sono pari a € 1.300 per arrotondamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrale, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,880.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Presenza di regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'amministratore ha comunicato che il condominio ha depositato un decreto ingiuntivo contro l'esecutato in merito alle passività delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
		46,00		46,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 590

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di autorimesse con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 500,00.;
 Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2022.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
 Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	46,00	€ 500,00	€ 23.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.000,00
Valore corpo			€ 23.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	46,00	€ 23.000,00	€ 23.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.450,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.300,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 18.250,00
Valore diritto e quota	€ 18.250,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 18.250,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Lotto: 003 - LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata a OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio FA/2, particella 4775, subalterno 40, indirizzo Via Trento 9, piano Interrato, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 35, superficie mq. 37, rendita € 66,88

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 4775 SUBALTERNO 40

Il subalterno 40 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 154214 del 13-05-2010 a seguito di denuncia di avvenuta demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010 con soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio 2 particella 2908 subalterno 1, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 701

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2099 del 15-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2811 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 702

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2081 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2812 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5531 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 314 subalterno 703 graffata con particella 2908 subalterno 4.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2080 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2813 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5530 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 2.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità

immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5529 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 3.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3467

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. L'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4775

Le particelle 4775 e 4774 sono generate quali Enti Urbani con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 con soppressione delle particelle 314, 4776, 4777, 3465 e 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 314

La particella 314 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLE 4776 e 4777

Le particelle 4776 e 4777 sono generate con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 della particella 2908

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 2908

La particella 2908 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502630 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3465

La particella 3465 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502632 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3467

La particella 3467 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 135612 del 05-12-1985. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrabile, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,530.

Confini: La particella 4775 confina a nord con la Via Trento e la particella 4774 (area urbana ad uso pubblico quale urbanizzazione ancora intestata al convenuto), confina ad est con le particelle 268, 2028, 4808 e 4809, confina a sud con la particella 2063, confina ad ovest con la particella 302. L'autorimessa, al piano interrato, confina a nord con altra unità immobiliare, si affaccia ad est su corsello di manovra comune, confina a sud con corsello di manovra comune, confina ad ovest con altra unità immobiliare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Comune di Fara Gera d'Adda in Via Trento. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda nord.

Attrazioni storiche: Linificio Canapificio Nazionale - Palazzo dei Vescovi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/35 Casello di Treviglio 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Treviglio 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è ubicata al piano interrato ed è accessibile attraverso rampa carrale e corsello di manovra comuni con ingressi da Via Trento. La struttura è in blocchi di calcestruzzo cavi e solaio prefabbricato con lastra predalles. La pavimentazione in calcestruzzo industriale. Possiede la sola predisposizione per l'impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Trento; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale Piano Attuativo di recupero Sant'Alessandro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2007 al n. di prot. 4974

NOTE: Permesso di costruire volturato in data 23-10-2007 a favore di OMISSIS.

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 10/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/09/2008 al n. di prot. 6274

Numero pratica: 46

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Variante al Permesso di costruire 10/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2010 al n. di prot. 7004

Abitabilità/agibilità in data 22/01/2011 al n. di prot. 797

NOTE: L'agibilità, non essendo intervenute richieste integrative da parte del Comune di Fara Gera d'Adda e trascorsi 60 giorni dall'avvenuto deposito, si ritiene rilasciata per silenzio/assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello edilizio si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 44 e 45 pubblicato sul BURL numero 16 del 17-04-2013
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 59 del Piano delle Regole : 1. Gli ambiti sono prevalentemente destinati alla residenza. 2. Sono consentite anche le seguenti attività: collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività commerciali; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio- assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; attività artigianali di servizio e compatibili con il contesto; parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 3. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. 4. E' ammessa la posa di manufatti in legno o ferro imbullonati al suolo privi di copertura impermeabile come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. I manufatti devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di per-

	<p>tinenza. Tali interventi sono sottoposti alla preventiva comunicazione ex art. 6 DPR 380/2001 e non costituiscono incremento alla Src purchè: siano completamente aperti al perimetro abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); abbiano altezza inferiore a m 2,40 e superficie massima di mq 18,00. E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Src sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. 5. All'interno dell'area perimetrata in località Badalasco è vietata la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. A compensazione di tale limitazione al piano terra degli edifici viene ammessa la possibilità di edificare autorimesse, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale, nonché, nel limite massimo del 20% della superficie utile residenziale, di locali di servizio alla residenza quali lavanderie, ripostigli, depositi, locali tecnologici, ove non è prevista la permanenza di persone se non per uso saltuario. Tali spazi non possono avere altezza massima interna superiore a m 2,40, escludendo, con tali caratteristiche, la loro computazione dall'applicazione dei rapporti di utilizzazione e copertura.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano Attuativo di Recupero "Sant'Alessandro"
Estremi delle convenzioni:	Segretario Generale Comune repertorio numero 919 del 19-01-2007 trascritto a Bergamo in data 15-02-2007 ai numeri 10042/6030.
Obblighi derivanti:	<p>Il Piano Attuativo prevedeva la demolizione dei fabbricati ad uso residenziale e di attrezzature agricole esistenti per un volume di mc. 4.559,23; la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale per un volume pari all'esistente autorizzato; la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico derivanti dagli standard urbanistici per una superficie complessiva da cedere di mq. 347,71; che gli impegni fissati a carico dei richiedenti dall'atto sono obbligatori per gli stessi, successori o aventi causa. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate entro 5 anni dall'approvazione del Piano Attuativo e comunque prima di aver ultimato gli edifici. L'amministrazione comunale non rilascerà il Certificato di Agibilità se gli edifici risulteranno sprovvisti delle opere idonee, compresa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e non avranno interamente adempiuto a tutti gli obblighi della convenzione. Il Piano Attuativo prevede i seguenti dati progettuali: superficie territoriale e fondiaria mq. 3.278,04 - superficie residenziale complessiva edificabile mq. 1.519,75 - superficie copribile ammessa mq. 938,41 - altezza massima degli edifici ml. 11 al colmo - volume massimo ammesso pari all'esistente autorizzato mc. 4.559,23.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da convenzionamento
Rapporto di copertura:	come da convenzionamento
Altezza massima ammessa:	come da convenzionamento
Volume massimo ammesso:	come da convenzionamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello urbanistico si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale è stata ritenuta idonea per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 1 (scheda protocollo 2811), ed il citato fabbricato rurale al N.C.T. alla partita 2358 ora particella 3465 (Ente Urbano) di are 17 ca 70.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65773/37666. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 13/02/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 13/02/2002 al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65772/37665. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente

comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702 ed al foglio FA/2 particella 3467. Soggetto venditore : OMISSIS proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3. Soggetti venditori : OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 25/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di modifica denominazione e sede societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS in liquidazione ha mutato la propria denominazione in OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva al ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Si evidenzia che in essa non viene riportata la provenienza storica delle unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 3465 subalterni 1, 2 e 3. Tale ricostruzione è stata completata dallo scrivente perito stimatore, richiamando la denuncia di successione in morte di OMISSIS trascritta in data 28-05-1984 ai numeri 13856/11697. L'atto di provenienza storico trascritto in data 30-09-1961 ai numeri 11772/9974 non corrisponde con quanto elencato nella certificazione notarile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2023 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 6.602.344,48; Importo capitale: € 3.301.172,24;

Note: L'ipoteca è iscritta contro OMISSIS in liquidazione, ora OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. Il soggetto passivo era la OMISSIS ora OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al

foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467. L'ipoteca risulta annotata in data 02-07-2010 ai numeri 36591/9170 a seguito di atto notarile per frazionamento in quote redatto dal Notaio OMISSIS in data 03-06-2010 repertorio numero 80858/9470. All'unità immobiliare del LOTTO 3 viene attribuita una quota di ipoteca pari a € 46.400,00 con importo capitale pari a € 23.200,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO SANT'ALESSANDRO;

A rogito di OMISSIS in data 19/01/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2007 ai nn. OMISSIS;

La convenzione urbanistica richiama unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio FA/2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 135.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.050.

L'amministratore del condominio comunica in data 01-12-2023 che le spese totali non versate come da preventivo d'esercizio al 31-07-2023 sono pari a € 1.050 per arrotondamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrale, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,530.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Presenza di regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'amministratore ha comunicato che il condominio ha depositato un decreto ingiuntivo contro l'esecutato in merito alle passività delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 590

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di autorimesse con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 500,00.;
 Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2022.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
 Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	37,00	€ 500,00	€ 18.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.500,00
Valore corpo			€ 18.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	37,00	€ 18.500,00	€ 18.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.775,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.050,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 14.675,00
Valore diritto e quota	€ 14.675,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.675,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Lotto: 004 - LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata a OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio FA/2, particella 4775, subalterno 53, indirizzo Via Trento 9, piano Interrato, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 23, superficie mq. 25, rendita € 43,95

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 4775 SUBALTERNO 53

Il subalterno 53 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 154214 del 13-05-2010 a seguito di denuncia di avvenuta demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010 con soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio 2 particella 2908 subalterno 1, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 701

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2099 del 15-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2811 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 702

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2081 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2812 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5531 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 314 subalterno 703 graffata con particella 2908 subalterno 4.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2080 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2813 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5530 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 2.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità

immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5529 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 3.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3467

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. L'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4775

Le particelle 4775 e 4774 sono generate quali Enti Urbani con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 con soppressione delle particelle 314, 4776, 4777, 3465 e 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 314

La particella 314 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLE 4776 e 4777

Le particelle 4776 e 4777 sono generate con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 della particella 2908

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 2908

La particella 2908 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502630 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3465

La particella 3465 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502632 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3467

La particella 3467 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 135612 del 05-12-1985. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrabile, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,010.

Confini: La particella 4775 confina a nord con la Via Trento e la particella 4774 (area urbana ad uso pubblico quale urbanizzazione ancora intestata al convenuto), confina ad est con le particelle 268, 2028, 4808 e 4809, confina a sud con la particella 2063, confina ad ovest con la particella 302. L'autorimessa, al piano interrato, confina a nord con altre unità immobiliari, confina ad est con altra unità immobiliare, confina a sud con altra unità immobiliare e corsello di manovra comune, si affaccia ad ovest su corsello di manovra comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Comune di Fara Gera d'Adda in Via Trento. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda nord.

Attrazioni storiche: Linificio Canapificio Nazionale - Palazzo dei Vescovi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/35 Casello di Treviglio 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Treviglio 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è ubicata al piano interrato ed è accessibile attraverso rampa carrale e corsello di manovra comuni con ingressi da Via Trento. La struttura è in blocchi di calcestruzzo cavi e solaio prefabbricato con lastra predalles. La pavimentazione in calcestruzzo industriale. Possiede la sola predisposizione per l'impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Superficie complessiva di circa mq **25,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Trento; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale Piano Attuativo di recupero Sant'Alessandro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2007 al n. di prot. 4974

NOTE: Permesso di costruire volturato in data 23-10-2007 a favore di OMISSIS.

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 10/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/09/2008 al n. di prot. 6274

Numero pratica: 46

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Variante al Permesso di costruire 10/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2010 al n. di prot. 7004

Abitabilità/agibilità in data 22/01/2011 al n. di prot. 797

NOTE: L'agibilità, non essendo intervenute richieste integrative da parte del Comune di Fara Gera d'Adda e trascorsi 60 giorni dall'avvenuto deposito, si ritiene rilasciata per silenzio/assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello edilizio si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 44 e 45 pubblicato sul BURL numero 16 del 17-04-2013
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 59 del Piano delle Regole : 1. Gli ambiti sono prevalentemente destinati alla residenza. 2. Sono consentite anche le seguenti attività: collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività commerciali; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio- assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; attività artigianali di servizio e compatibili con il contesto; parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 3. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. 4. E' ammessa la posa di manufatti in legno o ferro imbullonati al suolo privi di copertura impermeabile come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. I manufatti devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di per-

	<p>tinenza. Tali interventi sono sottoposti alla preventiva comunicazione ex art. 6 DPR 380/2001 e non costituiscono incremento alla Src purchè: siano completamente aperti al perimetro abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); abbiano altezza inferiore a m 2,40 e superficie massima di mq 18,00. E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Src sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. 5. All'interno dell'area perimetrata in località Badalasco è vietata la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. A compensazione di tale limitazione al piano terra degli edifici viene ammessa la possibilità di edificare autorimesse, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale, nonché, nel limite massimo del 20% della superficie utile residenziale, di locali di servizio alla residenza quali lavanderie, ripostigli, depositi, locali tecnologici, ove non è prevista la permanenza di persone se non per uso saltuario. Tali spazi non possono avere altezza massima interna superiore a m 2,40, escludendo, con tali caratteristiche, la loro computazione dall'applicazione dei rapporti di utilizzazione e copertura.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano Attuativo di Recupero "Sant'Alessandro"
Estremi delle convenzioni:	Segretario Generale Comune repertorio numero 919 del 19-01-2007 trascritto a Bergamo in data 15-02-2007 ai numeri 10042/6030.
Obblighi derivanti:	Il Piano Attuativo prevedeva la demolizione dei fabbricati ad uso residenziale e di attrezzature agricole esistenti per un volume di mc. 4.559,23; la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale per un volume pari all'esistente autorizzato; la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico derivanti dagli standard urbanistici per una superficie complessiva da cedere di mq. 347,71; che gli impegni fissati a carico dei richiedenti dall'atto sono obbligatori per gli stessi, successori o aventi causa. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate entro 5 anni dall'approvazione del Piano Attuativo e comunque prima di aver ultimato gli edifici. L'amministrazione comunale non rilascerà il Certificato di Agibilità se gli edifici risulteranno sprovvisti delle opere idonee, compresa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e non avranno interamente adempiuto a tutti gli obblighi della convenzione. Il Piano Attuativo prevede i seguenti dati progettuali: superficie territoriale e fondiaria mq. 3.278,04 - superficie residenziale complessiva edificabile mq. 1.519,75 - superficie copribile ammessa mq. 938,41 - altezza massima degli edifici ml. 11 al colmo - volume massimo ammesso pari all'esistente autorizzato mc. 4.559,23.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da convenzionamento
Rapporto di copertura:	come da convenzionamento
Altezza massima ammessa:	come da convenzionamento
Volume massimo ammesso:	come da convenzionamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello urbanistico si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale è stata ritenuta idonea per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 1 (scheda protocollo 2811), ed il citato fabbricato rurale al N.C.T. alla partita 2358 ora particella 3465 (Ente Urbano) di are 17 ca 70.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65773/37666. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 13/02/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 13/02/2002 al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65772/37665. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente

comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702 ed al foglio FA/2 particella 3467. Soggetto venditore : OMISSIS proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3. Soggetti venditori : OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 25/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di modifica denominazione e sede societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;
registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS in liquidazione ha mutato la propria denominazione in OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva al ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Si evidenzia che in essa non viene riportata la provenienza storica delle unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 3465 subalterni 1, 2 e 3. Tale ricostruzione è stata completata dallo scrivente perito stimatore, richiamando la denuncia di successione in morte di OMISSIS trascritta in data 28-05-1984 ai numeri 13856/11697. L'atto di provenienza storico trascritto in data 30-09-1961 ai numeri 11772/9974 non corrisponde con quanto elencato nella certificazione notarile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2023 ai nn. OMISSIS
iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 6.602.344,48; Importo capitale: € 3.301.172,24;

Note: L'ipoteca è iscritta contro OMISSIS in liquidazione, ora OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. Il soggetto passivo era la OMISSIS ora OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al

foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467. L'ipoteca risulta annotata in data 02-07-2010 ai numeri 36591/9170 a seguito di atto notarile per frazionamento in quote redatto dal Notaio OMISSIS in data 03-06-2010 repertorio numero 80858/9470. All'unità immobiliare del LOTTO 4 viene attribuita una quota di ipoteca pari a € 32.000,00 con importo capitale pari a € 16.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO SANT'ALESSANDRO;

A rogito di OMISSIS in data 19/01/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2007 ai nn. OMISSIS;

La convenzione urbanistica richiama unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio FA/2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 90.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 800.

L'amministratore del condominio comunica in data 01-12-2023 che le spese totali non versate come da preventivo d'esercizio al 31-07-2023 sono pari a € 800 per arrotondamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrale, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,010.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Presenza di regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'amministratore ha comunicato che il condominio ha depositato un decreto ingiuntivo contro l'esecutato in merito alle passività delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 590

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di autorimesse con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 500,00.;
 Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2022.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
 Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	25,00	€ 500,00	€ 12.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.500,00
Valore corpo			€ 12.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	25,00	€ 12.500,00	€ 12.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.875,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 800,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 9.825,00
Valore diritto e quota	€ 9.825,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 9.825,00
---	-------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Lotto: 005 - LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata a OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio FA/2, particella 4775, subalterno 54, indirizzo Via Trento 9, piano Interrato, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 27, superficie mq. 29, rendita € 51,59

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 4775 SUBALTERNO 54

Il subalterno 54 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 154214 del 13-05-2010 a seguito di denuncia di avvenuta demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010 con soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio 2 particella 2908 subalterno 1, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 701

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2099 del 15-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2811 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 702

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2081 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2812 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5531 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 314 subalterno 703 graffata con particella 2908 subalterno 4.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2080 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2813 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5530 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 2.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità

immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5529 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 3.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3467

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. L'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4775

Le particelle 4775 e 4774 sono generate quali Enti Urbani con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 con soppressione delle particelle 314, 4776, 4777, 3465 e 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 314

La particella 314 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLE 4776 e 4777

Le particelle 4776 e 4777 sono generate con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 della particella 2908

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 2908

La particella 2908 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502630 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3465

La particella 3465 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502632 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3467

La particella 3467 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 135612 del 05-12-1985. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrabile, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,190.

Confini: La particella 4775 confina a nord con la Via Trento e la particella 4774 (area urbana ad uso pubblico quale urbanizzazione ancora intestata al convenuto), confina ad est con le particelle 268, 2028, 4808 e 4809, confina a sud con la particella 2063, confina ad ovest con la particella 302. L'autorimessa, al piano interrato, si affaccia a nord su corsello di manovra comune, confina ad est con altra unità immobiliare, confina a sud con altra unità immobiliare, confina ad ovest con corsello di manovra comune.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Comune di Fara Gera d'Adda in Via Trento. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda nord.

Attrazioni storiche: Linificio Canapificio Nazionale - Palazzo dei Vescovi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/35 Casello di Treviglio 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Treviglio 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è ubicata al piano interrato ed è accessibile attraverso rampa carrale e corsello di manovra comuni con ingressi da Via Trento. La struttura è in blocchi di calcestruzzo cavi e solaio prefabbricato con lastra predalles. La pavimentazione in calcestruzzo industriale. Possiede la sola predisposizione per l'impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Superficie complessiva di circa mq **29,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Trento; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale Piano Attuativo di recupero Sant'Alessandro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2007 al n. di prot. 4974

NOTE: Permesso di costruire volturato in data 23-10-2007 a favore di OMISSIS.

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 10/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/09/2008 al n. di prot. 6274

Numero pratica: 46

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Variante al Permesso di costruire 10/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2010 al n. di prot. 7004

Abitabilità/agibilità in data 22/01/2011 al n. di prot. 797

NOTE: L'agibilità, non essendo intervenute richieste integrative da parte del Comune di Fara Gera d'Adda e trascorsi 60 giorni dall'avvenuto deposito, si ritiene rilasciata per silenzio/assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello edilizio si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 44 e 45 pubblicato sul BURL numero 16 del 17-04-2013
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 59 del Piano delle Regole : 1. Gli ambiti sono prevalentemente destinati alla residenza. 2. Sono consentite anche le seguenti attività: collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività commerciali; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio- assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; attività artigianali di servizio e compatibili con il contesto; parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 3. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. 4. E' ammessa la posa di manufatti in legno o ferro imbullonati al suolo privi di copertura impermeabile come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. I manufatti devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di per-

	<p>tinenza. Tali interventi sono sottoposti alla preventiva comunicazione ex art. 6 DPR 380/2001 e non costituiscono incremento alla Src purchè: siano completamente aperti al perimetro abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); abbiano altezza inferiore a m 2,40 e superficie massima di mq 18,00. E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Src sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. 5. All'interno dell'area perimetrata in località Badalasco è vietata la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. A compensazione di tale limitazione al piano terra degli edifici viene ammessa la possibilità di edificare autorimesse, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale, nonché, nel limite massimo del 20% della superficie utile residenziale, di locali di servizio alla residenza quali lavanderie, ripostigli, depositi, locali tecnologici, ove non è prevista la permanenza di persone se non per uso saltuario. Tali spazi non possono avere altezza massima interna superiore a m 2,40, escludendo, con tali caratteristiche, la loro computazione dall'applicazione dei rapporti di utilizzazione e copertura.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano Attuativo di Recupero "Sant'Alessandro"
Estremi delle convenzioni:	Segretario Generale Comune repertorio numero 919 del 19-01-2007 trascritto a Bergamo in data 15-02-2007 ai numeri 10042/6030.
Obblighi derivanti:	<p>Il Piano Attuativo prevedeva la demolizione dei fabbricati ad uso residenziale e di attrezzature agricole esistenti per un volume di mc. 4.559,23; la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale per un volume pari all'esistente autorizzato; la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico derivanti dagli standard urbanistici per una superficie complessiva da cedere di mq. 347,71; che gli impegni fissati a carico dei richiedenti dall'atto sono obbligatori per gli stessi, successori o aventi causa. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate entro 5 anni dall'approvazione del Piano Attuativo e comunque prima di aver ultimato gli edifici. L'amministrazione comunale non rilascerà il Certificato di Agibilità se gli edifici risulteranno sprovvisti delle opere idonee, compresa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e non avranno interamente adempiuto a tutti gli obblighi della convenzione. Il Piano Attuativo prevede i seguenti dati progettuali: superficie territoriale e fondiaria mq. 3.278,04 - superficie residenziale complessiva edificabile mq. 1.519,75 - superficie copribile ammessa mq. 938,41 - altezza massima degli edifici ml. 11 al colmo - volume massimo ammesso pari all'esistente autorizzato mc. 4.559,23.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da convenzionamento
Rapporto di copertura:	come da convenzionamento
Altezza massima ammessa:	come da convenzionamento
Volume massimo ammesso:	come da convenzionamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello urbanistico si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale è stata ritenuta idonea per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 1 (scheda protocollo 2811), ed il citato fabbricato rurale al N.C.T. alla partita 2358 ora particella 3465 (Ente Urbano) di are 17 ca 70.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65773/37666. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 13/02/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 13/02/2002 al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65772/37665. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente

comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702 ed al foglio FA/2 particella 3467. Soggetto venditore : OMISSIS proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3. Soggetti venditori : OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 25/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di modifica denominazione e sede societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS in liquidazione ha mutato la propria denominazione in OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva al ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Si evidenzia che in essa non viene riportata la provenienza storica delle unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 3465 subalterni 1, 2 e 3. Tale ricostruzione è stata completata dallo scrivente perito stimatore, richiamando la denuncia di successione in morte di OMISSIS trascritta in data 28-05-1984 ai numeri 13856/11697. L'atto di provenienza storico trascritto in data 30-09-1961 ai numeri 11772/9974 non corrisponde con quanto elencato nella certificazione notarile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2023 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 6.602.344,48; Importo capitale: € 3.301.172,24;

Note: L'ipoteca è iscritta contro OMISSIS in liquidazione, ora OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. Il soggetto passivo era la OMISSIS ora OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al

foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467. L'ipoteca risulta annotata in data 02-07-2010 ai numeri 36591/9170 a seguito di atto notarile per frazionamento in quote redatto dal Notaio OMISSIS in data 03-06-2010 repertorio numero 80858/9470. All'unità immobiliare del LOTTO 5 viene attribuita una quota di ipoteca pari a € 38.400,00 con importo capitale pari a € 19.200,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO SANT'ALESSANDRO;

A rogito di OMISSIS in data 19/01/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2007 ai nn. OMISSIS;

La convenzione urbanistica richiama unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio FA/2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 105.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 900.

L'amministratore del condominio comunica in data 01-12-2023 che le spese totali non versate come da preventivo d'esercizio al 31-07-2023 sono pari a € 900 per arrotondamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrale, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,190.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Presenza di regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'amministratore ha comunicato che il condominio ha depositato un decreto ingiuntivo contro l'esecutato in merito alle passività delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	29,00	1,00	29,00
		29,00		29,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 590

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di autorimesse con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 500,00.;

Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2022.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
 Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	29,00	€ 500,00	€ 14.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.500,00
Valore corpo			€ 14.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	29,00	€ 14.500,00	€ 14.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.175,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 11.425,00
Valore diritto e quota	€ 11.425,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 11.425,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Lotto: 006 - LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata a OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio FA/2, particella 4775, subalterno 55, indirizzo Via Trento 9, piano Interrato, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 34, superficie mq. 35, rendita € 64,97

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 4775 SUBALTERNO 55

Il subalterno 55 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 154214 del 13-05-2010 a seguito di denuncia di avvenuta demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010 con soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio 2 particella 2908 subalterno 1, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 701

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2099 del 15-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2811 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 702

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2081 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2812 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5531 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 314 subalterno 703 graffata con particella 2908 subalterno 4.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2080 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2813 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5530 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 2.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità

immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5529 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 3.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3467

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. L'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4775

Le particelle 4775 e 4774 sono generate quali Enti Urbani con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 con soppressione delle particelle 314, 4776, 4777, 3465 e 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 314

La particella 314 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLE 4776 e 4777

Le particelle 4776 e 4777 sono generate con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 della particella 2908

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 2908

La particella 2908 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502630 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3465

La particella 3465 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502632 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3467

La particella 3467 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 135612 del 05-12-1985. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrabile, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,490.

Confini: La particella 4775 confina a nord con la Via Trento e la particella 4774 (area urbana ad uso pubblico quale urbanizzazione ancora intestata al convenuto), confina ad est con le particelle 268, 2028, 4808 e 4809, confina a sud con la particella 2063, confina ad ovest con la particella 302. L'autorimessa, al piano interrato, si affaccia a nord su corsello di manovra comune, confina ad est con altra unità immobiliare, confina a sud con altra unità immobiliare, confina ad ovest con altra unità immobiliare.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Comune di Fara Gera d'Adda in Via Trento. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda nord.

Attrazioni storiche: Linificio Canapificio Nazionale - Palazzo dei Vescovi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/35 Casello di Treviglio 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Treviglio 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è ubicata al piano interrato ed è accessibile attraverso rampa carrale e corsello di manovra comuni con ingressi da Via Trento. La struttura è in blocchi di calcestruzzo cavi e solaio prefabbricato con lastra predalles. La pavimentazione in calcestruzzo industriale. Possiede la sola predisposizione per l'impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Trento; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale Piano Attuativo di recupero Sant'Alessandro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2007 al n. di prot. 4974

NOTE: Permesso di costruire volturato in data 23-10-2007 a favore di OMISSIS.

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 10/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/09/2008 al n. di prot. 6274

Numero pratica: 46

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Variante al Permesso di costruire 10/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2010 al n. di prot. 7004

Abitabilità/agibilità in data 22/01/2011 al n. di prot. 797

NOTE: L'agibilità, non essendo intervenute richieste integrative da parte del Comune di Fara Gera d'Adda e trascorsi 60 giorni dall'avvenuto deposito, si ritiene rilasciata per silenzio/assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello edilizio si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 44 e 45 pubblicato sul BURL numero 16 del 17-04-2013
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 59 del Piano delle Regole : 1. Gli ambiti sono prevalentemente destinati alla residenza. 2. Sono consentite anche le seguenti attività: collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività commerciali; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio- assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; attività artigianali di servizio e compatibili con il contesto; parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 3. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. 4. E' ammessa la posa di manufatti in legno o ferro imbullonati al suolo privi di copertura impermeabile come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. I manufatti devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di per-

	<p>tinenza. Tali interventi sono sottoposti alla preventiva comunicazione ex art. 6 DPR 380/2001 e non costituiscono incremento alla Src purchè: siano completamente aperti al perimetro abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); abbiano altezza inferiore a m 2,40 e superficie massima di mq 18,00. E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Src sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. 5. All'interno dell'area perimetrata in località Badalasco è vietata la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. A compensazione di tale limitazione al piano terra degli edifici viene ammessa la possibilità di edificare autorimesse, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale, nonché, nel limite massimo del 20% della superficie utile residenziale, di locali di servizio alla residenza quali lavanderie, ripostigli, depositi, locali tecnologici, ove non è prevista la permanenza di persone se non per uso saltuario. Tali spazi non possono avere altezza massima interna superiore a m 2,40, escludendo, con tali caratteristiche, la loro computazione dall'applicazione dei rapporti di utilizzazione e copertura.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano Attuativo di Recupero "Sant'Alessandro"
Estremi delle convenzioni:	Segretario Generale Comune repertorio numero 919 del 19-01-2007 trascritto a Bergamo in data 15-02-2007 ai numeri 10042/6030.
Obblighi derivanti:	<p>Il Piano Attuativo prevedeva la demolizione dei fabbricati ad uso residenziale e di attrezzature agricole esistenti per un volume di mc. 4.559,23; la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale per un volume pari all'esistente autorizzato; la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico derivanti dagli standard urbanistici per una superficie complessiva da cedere di mq. 347,71; che gli impegni fissati a carico dei richiedenti dall'atto sono obbligatori per gli stessi, successori o aventi causa. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate entro 5 anni dall'approvazione del Piano Attuativo e comunque prima di aver ultimato gli edifici. L'amministrazione comunale non rilascerà il Certificato di Agibilità se gli edifici risulteranno sprovvisti delle opere idonee, compresa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e non avranno interamente adempiuto a tutti gli obblighi della convenzione. Il Piano Attuativo prevede i seguenti dati progettuali: superficie territoriale e fondiaria mq. 3.278,04 - superficie residenziale complessiva edificabile mq. 1.519,75 - superficie copribile ammessa mq. 938,41 - altezza massima degli edifici ml. 11 al colmo - volume massimo ammesso pari all'esistente autorizzato mc. 4.559,23.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da convenzionamento
Rapporto di copertura:	come da convenzionamento
Altezza massima ammessa:	come da convenzionamento
Volume massimo ammesso:	come da convenzionamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello urbanistico si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale è stata ritenuta idonea per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 1 (scheda protocollo 2811), ed il citato fabbricato rurale al N.C.T. alla partita 2358 ora particella 3465 (Ente Urbano) di are 17 ca 70.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65773/37666. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 13/02/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 13/02/2002 al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65772/37665. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente

comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702 ed al foglio FA/2 particella 3467. Soggetto venditore : OMISSIS proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3. Soggetti venditori : OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 25/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di modifica denominazione e sede societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS in liquidazione ha mutato la propria denominazione in OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva al ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Si evidenzia che in essa non viene riportata la provenienza storica delle unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 3465 subalterni 1, 2 e 3. Tale ricostruzione è stata completata dallo scrivente perito stimatore, richiamando la denuncia di successione in morte di OMISSIS trascritta in data 28-05-1984 ai numeri 13856/11697. L'atto di provenienza storico trascritto in data 30-09-1961 ai numeri 11772/9974 non corrisponde con quanto elencato nella certificazione notarile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2023 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 6.602.344,48; Importo capitale: € 3.301.172,24;

Note: L'ipoteca è iscritta contro OMISSIS in liquidazione, ora OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. Il soggetto passivo era la OMISSIS ora OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al

foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467. L'ipoteca risulta annotata in data 02-07-2010 ai numeri 36591/9170 a seguito di atto notarile per frazionamento in quote redatto dal Notaio OMISSIS in data 03-06-2010 repertorio numero 80858/9470. All'unità immobiliare del LOTTO 6 viene attribuita una quota di ipoteca pari a € 48.000,00 con importo capitale pari a € 24.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO SANT'ALESSANDRO;

A rogito di OMISSIS in data 19/01/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2007 ai nn. OMISSIS;

La convenzione urbanistica richiama unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio FA/2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 130.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1.000. L'amministratore del condominio comunica in data 01-12-2023 che le spese totali non versate come da preventivo d'esercizio al 31-07-2023 sono pari a € 1.000 per arrotondamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrale, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,490.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Presenza di regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'amministratore ha comunicato che il condominio ha depositato un decreto ingiuntivo contro l'esecutato in merito alle passività delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	35,00	1,00	35,00
		35,00		35,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 590

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di autorimesse con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 500,00.;
 Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2022.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
 Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 17.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	35,00	€ 500,00	€ 17.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 17.500,00
Valore corpo			€ 17.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 17.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 17.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	35,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.625,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 13.875,00
Valore diritto e quota	€ 13.875,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 13.875,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Lotto: 007 - LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: L'unità immobiliare risulta intestata a OMISSIS per l'intera quota di proprietà, foglio FA/2, particella 4775, subalterno 60, indirizzo Via Trento 9, piano Interrato, comune Fara Gera d'Adda, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 32, superficie mq. 37, rendita € 61,15

Derivante da:

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 4775 SUBALTERNO 60

Il subalterno 60 è stato generato con denuncia di nuova costruzione numero 154214 del 13-05-2010 a seguito di denuncia di avvenuta demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010 con soppressione delle unità immobiliari identificate al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio 2 particella 2908 subalterno 1, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 701

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2099 del 15-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2811 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 702

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2081 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2812 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5531 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 314 subalterno 703 graffata con particella 2908 subalterno 4.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 314 SUBALTERNO 703

graffata FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 4

Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 2080 del 14-04-1999 per diversa distribuzione degli spazi interni. Unità immobiliare generata con scheda catastale protocollo 2813 del 15-09-1979.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5530 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 2.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità

immobiliare oggetto di variazione catastale numero 5529 del 10-05-2002 per rettifica d'identificativo con soppressione dell'unità immobiliare identificata al foglio 2 particella 2908 subalterno 3.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO 2 PARTICELLA 2908 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 758 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 1

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 2

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3465 SUBALTERNO 3

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. Unità immobiliare generata con denuncia di nuova costruzione numero 754 del 24-03-1999.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO FABBRICATI FOGLIO FA/2 PARTICELLA 3467

Unità immobiliare soppressa con denuncia di demolizione totale numero 151619 del 12-05-2010. L'unità immobiliare deriva dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 4775

Le particelle 4775 e 4774 sono generate quali Enti Urbani con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 con soppressione delle particelle 314, 4776, 4777, 3465 e 3467. RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 314 La particella 314 deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLE 4776 e 4777

Le particelle 4776 e 4777 sono generate con Tipo Mappale e Frazionamento numero 143918 del 06-05-2010 della particella 2908

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 2908

La particella 2908 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502630 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3465

La particella 3465 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 502632 del 29-01-1999. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

RICOSTRUZIONE STORICA CATASTO TERRENI FOGLIO 1 PARTICELLA 3467

La particella 3467 diviene Ente urbano con Tipo Mappale numero 135612 del 05-12-1985. La particella deriva dall'impianto meccanografico del 01-06-1988

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrabile, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,410.

Confini: La particella 4775 confina a nord con la Via Trento e la particella 4774 (area urbana ad uso pubblico quale urbanizzazione ancora intestata al convenuto), confina ad est con le particelle 268, 2028, 4808 e 4809, confina a sud con la particella 2063, confina ad ovest con la particella 302. L'autorimessa, al piano interrato, confina a nord controterra (particella 4775), si affaccia ad est su corsello di manovra comune, confina a sud con altra unità immobiliare, confina ad ovest controterra (particella 302).

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:

Si conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è ubicato in Comune di Fara Gera d'Adda in Via Trento. Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio del quartiere.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Treviglio (BG).

Attrazioni paesaggistiche: Parco Adda nord.

Attrazioni storiche: Linificio Canapificio Nazionale - Palazzo dei Vescovi.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada A/35 Casello di Treviglio 10 Km, Aeroporto Orio al Serio (BG) 30 Km, Ferrovia Bergamo Milano - stazione Treviglio 10 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **AUTORIMESSA**

L'autorimessa è ubicata al piano interrato ed è accessibile attraverso rampa carrale e corsello di manovra comuni con ingressi da Via Trento. La struttura è in blocchi di calcestruzzo cavi e solaio prefabbricato con lastra predalles. La pavimentazione in calcestruzzo industriale. Possiede la sola predisposizione per l'impianto elettrico. L'ingresso è dotato di porta basculante in lamiera zincata. Per una maggiore descrizione delle finiture si rimanda alla documentazione fotografica. Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Trento; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione edificio residenziale Piano Attuativo di recupero Sant'Alessandro

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 11/10/2007 al n. di prot. 4974

NOTE: Permesso di costruire volturato in data 23-10-2007 a favore di OMISSIS.

Numero pratica: 10

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 10/2007

Oggetto: variante

Rilascio in data 08/09/2008 al n. di prot. 6274

Numero pratica: 46

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Variante al Permesso di costruire 10/2008

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/05/2010 al n. di prot. 7004

Abitabilità/agibilità in data 22/01/2011 al n. di prot. 797

NOTE: L'agibilità, non essendo intervenute richieste integrative da parte del Comune di Fara Gera d'Adda e trascorsi 60 giorni dall'avvenuto deposito, si ritiene rilasciata per silenzio/assenso.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità edilizia.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello edilizio si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 2 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. numero 44 e 45 pubblicato sul BURL numero 16 del 17-04-2013
Zona omogenea:	Residenziale B2
Norme tecniche di attuazione:	Art. 59 del Piano delle Regole : 1. Gli ambiti sono prevalentemente destinati alla residenza. 2. Sono consentite anche le seguenti attività: collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.; servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.; attività commerciali; attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio- assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio-assistenziale), centri di ricerca, ecc.; attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.; attività artigianali di servizio e compatibili con il contesto; parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico. 3. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. 4. E' ammessa la posa di manufatti in legno o ferro imbullonati al suolo privi di copertura impermeabile come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. I manufatti devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di per-

	<p>tinenza. Tali interventi sono sottoposti alla preventiva comunicazione ex art. 6 DPR 380/2001 e non costituiscono incremento alla Src purchè: siano completamente aperti al perimetro abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.); abbiano altezza inferiore a m 2,40 e superficie massima di mq 18,00. E' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Src sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento. 5. All'interno dell'area perimetrata in località Badalasco è vietata la realizzazione di locali interrati e/o seminterrati. A compensazione di tale limitazione al piano terra degli edifici viene ammessa la possibilità di edificare autorimesse, nel limite di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale, nonché, nel limite massimo del 20% della superficie utile residenziale, di locali di servizio alla residenza quali lavanderie, ripostigli, depositi, locali tecnologici, ove non è prevista la permanenza di persone se non per uso saltuario. Tali spazi non possono avere altezza massima interna superiore a m 2,40, escludendo, con tali caratteristiche, la loro computazione dall'applicazione dei rapporti di utilizzazione e copertura.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano Attuativo di Recupero "Sant'Alessandro"
Estremi delle convenzioni:	Segretario Generale Comune repertorio numero 919 del 19-01-2007 trascritto a Bergamo in data 15-02-2007 ai numeri 10042/6030.
Obblighi derivanti:	<p>Il Piano Attuativo prevedeva la demolizione dei fabbricati ad uso residenziale e di attrezzature agricole esistenti per un volume di mc. 4.559,23; la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale per un volume pari all'esistente autorizzato; la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico derivanti dagli standard urbanistici per una superficie complessiva da cedere di mq. 347,71; che gli impegni fissati a carico dei richiedenti dall'atto sono obbligatori per gli stessi, successori o aventi causa. Le opere di urbanizzazione saranno realizzate entro 5 anni dall'approvazione del Piano Attuativo e comunque prima di aver ultimato gli edifici. L'amministrazione comunale non rilascerà il Certificato di Agibilità se gli edifici risulteranno sprovvisti delle opere idonee, compresa l'ultimazione delle opere di urbanizzazione, e non avranno interamente adempiuto a tutti gli obblighi della convenzione. Il Piano Attuativo prevede i seguenti dati progettuali: superficie territoriale e fondiaria mq. 3.278,04 - superficie residenziale complessiva edificabile mq. 1.519,75 - superficie copribile ammessa mq. 938,41 - altezza massima degli edifici ml. 11 al colmo - volume massimo ammesso pari all'esistente autorizzato mc. 4.559,23.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	come da convenzionamento
Rapporto di copertura:	come da convenzionamento
Altezza massima ammessa:	come da convenzionamento
Volume massimo ammesso:	come da convenzionamento
Residua potenzialità edificatoria:	NO

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità urbanistica.

Note: L'unità immobiliare, sulla base della documentazione acquisita, a livello urbanistico si ritiene conforme. Si segnala inoltre che eventuali lievi incongruità nei parametri urbanistici (entro il limite del 2% previsto nel titolo abilitativo), si ritengono rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'articolo 34 bis comma 1 del DPR 380/2001 e non costituirebbero violazione edilizia.

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA.

Garage o autorimessa [G] sito in Via Trento 9

Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: La planimetria catastale è stata ritenuta idonea per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 1 (scheda protocollo 2811), ed il citato fabbricato rurale al N.C.T. alla partita 2358 ora particella 3465 (Ente Urbano) di are 17 ca 70.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65773/37666. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

proprietario/i ante ventennio al 13/02/2002.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 13/02/2002 al 18/10/2007.

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accettazione tacita di eredità trascritta in data 27-10-2007 ai numeri 65772/37665. La successione testamentaria in morte di OMISSIS riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 703, al foglio 2 particella 2908 subalterni 2, 3 ed 1 (quale ente

comune).

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 702 ed al foglio FA/2 particella 3467. Soggetto venditore : OMISSIS proprietà 1/1.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 18/10/2007 al 25/10/2021.

In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La compravendita riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3. Soggetti venditori : OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3 - OMISSIS proprietà 1/3.

Titolare/Proprietario:

OMISSIS

dal 25/10/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di modifica denominazione e sede societaria - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS;

registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La società OMISSIS in liquidazione ha mutato la propria denominazione in OMISSIS.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si: Si conferma quanto elencato nella certificazione notarile sostitutiva al ventennio antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Si evidenzia che in essa non viene riportata la provenienza storica delle unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701, al foglio FA/2 particella 3465 subalterni 1, 2 e 3. Tale ricostruzione è stata completata dallo scrivente perito stimatore, richiamando la denuncia di successione in morte di OMISSIS trascritta in data 28-05-1984 ai numeri 13856/11697. L'atto di provenienza storico trascritto in data 30-09-1961 ai numeri 11772/9974 non corrisponde con quanto elencato nella certificazione notarile.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 21/07/2023 ai nn. OMISSIS

iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/09/2023 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca amministrativa/riscossione attiva a favore di contro OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2022 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 6.602.344,48; Importo capitale: € 3.301.172,24;

Note: L'ipoteca è iscritta contro OMISSIS in liquidazione, ora OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS;

Derivante da: atto notarile; A rogito di OMISSIS in data 18/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/10/2007 ai nn. OMISSIS;

Importo ipoteca: € 5.000.000,00; Importo capitale: € 2.500.000,00;

Note: Ipoteca volontaria iscritta a favore di OMISSIS. La medesima ha ceduto i crediti vantati alla OMISSIS. Il soggetto passivo era la OMISSIS ora OMISSIS. L'ipoteca riguarda unità immobiliari precedentemente identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio 2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al

foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467. L'ipoteca risulta annotata in data 02-07-2010 ai numeri 36591/9170 a seguito di atto notarile per frazionamento in quote redatto dal Notaio OMISSIS in data 03-06-2010 repertorio numero 80858/9470. All'unità immobiliare del LOTTO 7 viene attribuita una quota di ipoteca pari a € 48.000,00 con importo capitale pari a € 24.000,00.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: CONVENZIONE URBANISTICA PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO SANT'ALESSANDRO;

A rogito di OMISSIS in data 19/01/2007 ai nn. OMISSIS;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 15/02/2007 ai nn. OMISSIS;

La convenzione urbanistica richiama unità immobiliari identificate al N.C.E.U. del Comune di Fara Gera d'Adda al foglio FA/2 particella 314 subalterno 701 e 702, al foglio FA/2 particella 314 subalterno 703 graffata alla particella 2908 subalterno 4, al foglio FA/2 particella 2908 subalterno 1, 2 e 3, al foglio FA/2 particella 3465 subalterno 1, 2 e 3, ed al foglio FA/2 particella 3467.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA

Garage o autorimessa [G] sito in Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9

I beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 125.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.000.

L'amministratore del condominio comunica in data 01-12-2023 che le spese totali non versate come da preventivo d'esercizio al 31-07-2023 sono pari a € 1.000 per arrotondamento.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non sono intervenuti atti notarili a seguito della realizzazione del bene. L'elaborato planimetrico catastale individua con il subalterno 1 della particella 4775 il bene comune non censibile a tutti i subalterni (ingressi, vialetti, rampa e corsello carrale, vano scala e vani tecnici). L'amministratore dello stabile comunica che i millesimi di proprietà attribuiti all'autorimessa sono pari a 1,410.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia. In relazione alle finalità delle citate norme si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito. L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Presenza di regolamento condominiale.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: L'amministratore ha comunicato che il condominio ha depositato un decreto ingiuntivo contro l'esecutato in merito alle passività delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
AUTORIMESSA	sup lorda di pavimento	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 01-2023

Zona: Fara Gera d'Adda

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Autorimessa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 590

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare non si ritiene comodamente divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Con riferimento agli elementi raccolti ed alle indagini effettuate, prevedendo la domanda dei possibili acquirenti, ritengo che il criterio di stima da seguire per una obbiettiva valutazione sia quello sintetico. Il metodo sintetico consiste nella comparazione di vendite effettuate di beni simili a quello oggetto della presente valutazione di cui sono certi i prezzi. Per la valutazione di questi immobili sono state fatte delle ricerche presso le agenzie immobiliari e presso i professionisti del posto che operano nel settore immobiliare, e che hanno dato delle indicazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sui prezzi praticati per fabbricati simili nella zona.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;
 Uffici del registro di Bergamo;
 Ufficio tecnico di Fara Gera d'Adda;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il valore medio riferito alla superficie commerciale di autorimesse con un normale stato conservativo si ritiene pari a €/mq 500,00.;
 Altre fonti di informazione: Listino case e terreni osservatorio immobiliare di Bergamo e provincia 2022.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSA. Garage o autorimessa [G]
 Fara Gera D'adda (BG), Via Trento 9**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 18.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA	37,00	€ 500,00	€ 18.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 18.500,00
Valore corpo			€ 18.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA	Garage o autorimessa [G]	37,00	€ 18.500,00	€ 18.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.775,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 14.725,00
Valore diritto e quota	€ 14.725,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 14.725,00
---	-------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Ai fini fiscali il bene è di tipo strumentale, e quindi soggetto ad IVA quando l'acquisto avviene da un costruttore che vende entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori, oppure dopo tale termine, quando la società venditrice (anche non costruttrice) sceglie volontariamente il regime IVA. Il cedente è una società che svolge attività di acquisto, vendita, permuta e di costruzioni nel settore edile.

Allegati

Allegato A - estratto mappa catastale
Allegato B elaborato planimetrico
Allegato C1 - planimetria catastale LOTTO 1
Allegato C2 - planimetria catastale LOTTO 2
Allegato C3 - planimetria catastale LOTTO 3
Allegato C4 - planimetria catastale LOTTO 4
Allegato C5 - planimetria catastale LOTTO 5
Allegato C6 - planimetria catastale LOTTO 6
Allegato C7 - planimetria catastale LOTTO 7
Allegato D1 - rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 1
Allegato D2 - rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 2
Allegato D3 - rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 3
Allegato D4 - rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 4
Allegato D5 - rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 5
Allegato D6 - rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 6
Allegato D7 - rilievo dei luoghi e fotografie LOTTO 7
Allegato E - inquadramento urbanistico
Allegato F - autorizzazioni edilizie
Allegato G - documentazione ipotecaria e catastale
Allegato H - documentazione amministratore
Allegato I - visura camerale

08-12-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Davide Manzoni